



COMMUNE DE MELESSE
DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE



Dossier de réalisation

3 - Modalités prévisionnelles de financement

Juin 2023

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Aux termes de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, **le dossier de réalisation comporte trois pièces obligatoires :**

1. Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone (PEP) ;
2. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone (PGC) ;
3. **Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps (MPF), dont vous trouverez le contenu ci-après ;**

Les modalités prévisionnelles de financement constituent le plan de financement de l'opération échelonné dans le temps. Elles doivent faire apparaître les charges respectives de l'Aménageur.

En l'espèce, **le mode de réalisation de l'opération est la concession d'aménagement.** Les voies intérieures ainsi que les réseaux qui leur sont rattachés, les espaces verts, les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des habitants de la ZAC seront réalisés par l'aménageur et leur coût intégré à la charge foncière.

LE BILAN D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DU FEUIL

Périmètre du secteur d'aménagement :

- Périmètre de **22,7 ha**
- Secteur d'aménagement à vocation résidentielle.
- Bilan prévisionnel établi sur la base d'un programme « référence » de 472 logements.

Le tableau ci-après présente de manière détaillée le bilan financier prévisionnel global de l'opération ainsi qu'une simulation aux ratios des bilans de chaque tranche de travaux en € HT :

4 TRANCHES

Bilan d'aménagement		Unité	Total	T1	T2	T3	T4
Dépenses	€		20 994 800	5 583 317	5 825 275	5 022 896	4 563 313
Foncier	€		1 534 912	350 233	442 089	362 049	380 541
Acquisition du foncier Commune	€		104 320	63 651			40 669
Acquisition du foncier privé	€		1 001 210	186 921	319 015	261 113	234 161
Frais d'actes	€		22 110	5 011	6 380	5 222	5 497
Autres frais : Eviction + Compensation Agricole Collective	€		407 272	94 650	116 694	95 714	100 214
Travaux	€		10 241 741	2 903 450	3 156 485	1 984 598	2 197 208
Voiries et Laisons douces + Raccordement Extérieur	€		3 869 065	1 244 050	1 073 050	779 775	772 190
Eau Potable et Télécom	€		914 000	251 000	233 000	193 000	237 000
Réseau Gaz Bornes Points d'Apport Volontaire PAV	€		300 000	100 000	120 000	40 000	40 000
Mobilier Signalétique	€		60 000	20 000	20 000	10 000	10 000
Espaces verts (sur espace public et sur espace privé)	€		1 779 626	498 500	558 585	327 623	394 918
Stationnement privé / Maçonnerie	€		350 100	104 100	134 500	47 500	64 000
Réseaux NTIC / Tranchées ouvrages spécifiques	€		136 200	36 500	43 500	29 500	26 700
Assainissement (EU + EP)	€		1 182 000	345 000	343 000	230 000	264 000
Réseaux électriques	€		520 000	133 000	148 000	108 000	131 000
Aménagement des zones humides	€		289 750		124 750	15 000	150 000
Eclairage public	€		541 000	156 300	183 100	109 200	92 400
Autres + Aires Jeux + Elagage	€		300 000	15 000	175 000	95 000	15 000
Participation Travaux hors périmètre ZAC Annexe 3	€		2 055 000	280 000	290 000	1 050 000	435 000
Etudes / Ingénierie	€		1 049 390	457 457	217 090	167 458	207 385
Ingénierie Divers - Urba	€		351 778	162 034	75 177	46 945	67 622
Honoraires Maîtrise d'Œuvre - BET	€		255 000	81 500	66 000	44 000	63 500
Honoraires Géomètre	€		115 000	43 795	23 735	23 735	23 735
Coordinateur SPS	€		22 400	6 600	5 300	5 900	4 600
Conseil juridique - AMO Siam conseils + TerQualitechs + Label H&Q	€		160 600	118 900	13 550	13 550	14 600
Autres: huissier, étude sol, DLE, Autorisation Environnementale	€		144 612	44 628	33 328	33 328	33 328
Frais et aléas	€		2 129 562	556 418	646 673	465 890	460 581
Frais financiers	€		644 000	165 000	178 000	161 000	140 000
Frais de communication	€		60 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Frais juridiques (hors foncier)	€		0				
Impôts fonciers	€		0				
Autres taxer	€		0				
Aléas travaux	€		475 187	125 473	151 224	96 630	101 860
Autres frais - Impôts/Taxes - Révision Prix (10%)	€		950 375	250 945	302 449	193 260	203 721
Honoraires et frais de gestion	€		3 984 196	1 035 758	1 072 938	992 902	882 598
Frais de structure - Honos Gestion + Commercialisation	€		2 565 210	656 426	692 439	650 748	565 598
Rémunération de l'aménageur	€		1 418 986	379 332	380 499	342 154	317 000
Excédent éventuel - BONI	€		890 000	120 000	220 000	400 000	150 000

Recettes		€	21 884 800	5 703 317	6 045 275	5 422 896	4 713 312
Cession des terrains	€		21 884 800	5 703 317	6 045 275	5 422 896	4 713 312
Typologie 1 - TAB libres	€		19 154 342	4 779 467	4 238 667	5 422 896	4 713 312
Typologie 2 - TAB libres groupés	€		0				
Typologie 3 - TAB régulés / décôtés	€		1 110 258	287 550	822 708		
Typologie 4 - Collectifs PSLA + TAB PSLA	€		140 400		140 400		
Typologie 5 - Collectifs Social + TAB Social	€		875 700	466 200	409 500		
Typologie 6 - Collectif Privé	€		604 100	170 100	434 000		
Autres recettes	€		0	0	0	0	0
Participation d'équilibre autres collectivités	€		0	0	0	0	0
Autre participation	€		0	0	0	0	0
Produits financiers	€		0	0	0	0	0

PARTICIPATION FINANCIERE AUX EQUIPEMENTS

Le calcul des participations est réglementé par l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme qui dispose qu'« il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur. »

Calcul de la quote-part de répartition de la participation aux équipements publics :

	MELESSE	ZAC FEUIL
Habitants	13 318	1 200
Bâtiments	€ HT	€ HT
Construction d'un équipement multifonction et aménagement d'un mail	5 156 000,00	465 000
Extension école élémentaire / nouvelle école maternelle	2 630 000,00	237 000
Construction cuisine centrale	2 274 342,00	205 000
Construction d'un nouveau groupe scolaire	8 500 000,00	725 000
Réalisation d'une salle culturelle et d'un espace Jeune	3 000 000,00	270 000
VRD	€ HT	€ HT
Aménagement de la Rue de Montreuil	670 000,00	60 000
Aménagement de la Rue de St Germain	290 000,00	26 000
Aménagement du giratoire des Olivettes	243 000,00	22 000
Aménagement RD28 - Tranche 1	496 333,33	45 000
TOTAL HT		2 055 000

La participation versée aux projets d'établissements recevant du public et aux infrastructures publiques s'établit au prorata du nombre d'habitants attendus dans le futur quartier comparativement à la population actuelle de la ZAC, soit environ 9%.

La participation affectée au financement des projets de voiries et giratoire est calculée à partir du reste à charge communal, participations des collectivités partenaires déduites

.

CALCUL DE LA PARTICIPATION DU CONSTRUCTEUR

L'article L311-4 du Code de l'urbanisme dispose que « **lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone.** La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir ».

- Pour faire face aux différentes situations particulières qui pourront se présenter, il est inscrit une base de calcul **selon l'hypothèse suivante** :
 - Le propriétaire conserve son foncier (coût du foncier déduit),
 - Les travaux internes du macro-lot sont réalisés par l'aménageur,
 - In fine, le montant de la participation devra déduire les travaux pris en charge par le macro-lotisseur sur le périmètre de son opération.

- **Calcul du montant prévisionnel de la participation** :

Postes de dépenses	Budget prévisionnel de la ZAC	
TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENT	10 241 741	€ HT
TAXE d'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE	0	€ HT
HONORAIRES EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE	1 049 390	€ HT
FRAIS BANCAIRES – ALEAS & REVISION	2 129 562	€ HT
HONORAIRES DE GESTION	1 313 088	€ HT
TOTAL DES DEPENSES CONSIDEREES	14 733 781	€ HT
<i>Surface plancher (SP)</i>	<i>56 000</i>	<i>m²</i>
Montant de la participation	263,10	€ / m² SP